B-Plan 138 – S / B „Bammersbenden“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Das nördliche Plangebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) mit der Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" festgesetzt (§4 BauNVO).
   Ausnahmen gem. §4 (3) Nr.1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.
   Das südliche Plangebiet wird als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt (§6 BauNVO).
   Nutzungen gem. §6 (2) Nr.6 - 8 und §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

   Grundflächenzahl GRZ 0,4 für WA, GRZ 0,6 für MI
   Geschoßflächenzahl GFZ 1,0 für WA, GFZ 1,2 für MI

   Im WA-Gebiet beträgt
   - die max. Firsthöhe 11,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 277,0 m über NN.
   - die max. Traufhöhe 6,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 277,0 m über NN.

   Im MI-Gebiet beträgt
   - die max. Firsthöhe 11,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 278,0 m über NN.
   - die max. Traufhöhe 8,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegt bei max. 278,0 m über NN.

   Zahl der Vollgeschosse:
   Im WA sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
   Im MI sind max. drei Vollgschosse zulässig.

3. Bauweise
   Im WA-Gebiet ist eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.
   Im MI-Gebiet ist eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (gem. §9 (1) Nr.4 BauGB)
   Stellplätze, offene Garagen und Garagen sind im MI nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)
   Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

6. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (gem. §9 (1) Nr.11 BauGB)
   Im MI-Gebiet sind im Bereich der Stellplätze Ein- und Ausfahrten auf die L12 unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

1. gem. §1a i.V.m. §9(1) 25a BauGB
   Die Flächen der privaten Stellplätze sind als wasserdurchlässige Decken (Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine o.ä.) oder als Pflasterbeläge mit mindestens 3 cm breiten Fugen zu erstellen. Offene Stellplätze sind so herzustellen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens dauerhaft gewährleistet ist.
   Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind 28 Einzelbäume gem. den Bestimmungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen. Bestimmungen über den externen Ausgleich trifft der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

2. gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB
   Die Buche an der Raiffeisenstraße ist gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

TEIL B:

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform, Dachneigung und Dachgauben

   Im WA-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 25° bis 35° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig. Dachgauben sind unzulässig.

   Im MI-Gebiet sind nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 25° bis 50° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Dacheindeckung

   Es sind nur anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zulässig.

TEIL C:

Hinweise

1. Erdbebenzone
   Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4 nach DIN 4149.

2. Anbau- und Verzehrungsempfehlungen
   In den Böden des Plangebietes ist, wie im Raum Stolberg verbreitet, mit erhöhten Schwermetallkonzentrationen zu rechnen. Eine uneingeschränkte gärtnerische Nutzung innerhalb des Plangebietes ist problematisch. Auf die "Anbau- und Verzehrungsempfehlung für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten im Raum Stolberg" wird hingewiesen.

3. Grundwasser
   Im Plangebiet liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 1,5 - 3,0 m unter der vorhandenen Geländeoberkante. Dies ist bei der Planung von unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

TEIL D:

Liste der Gehölze gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

Alle mittelkronigen Laubbäume, die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von 6 m erreichen, wie z.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos 'Inermis'	Form des falscher Christusdorn
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Form des falscher Christusdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia 'Inermis'	Form der Robinie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Form der Robinie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Form der Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Kleinkronige Winterlinde
Tilia vulgaris 'Pallida'	Kaiserlinde
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum

Alle Obst- und Nusssorten, wie z.B.

Malus i.S.	Apfel
Pyrus i.S.	Birne
Prunus i.S.	Kirsche bzw. Pflaume

Sträucher (Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 80 - 100 cm)

Alle landschaftsgerechte Straucharten, wie z.B,

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Bodendecker (Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 30-40 cm)

Lonicera pileata	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla i.S.	Fünffingerstrauch
Rosa i.S.	Rose
Spiraea i.S.	Spierstrauch

Hecken (geschnitten) (Mindestqualität: leichte Heckenpflanze, 80-100 cm, 4 St./lfm)

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche